

# GEMEINDE MARKLKOFEN

## BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG Beschränktes Gewerbegebiet Geb „Schloßstraße-Ahornweg“;

Gemarkung Steinberg; Fl.Nr. 572; 673 (externe Ausgleichsfläche)

### BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

### GENEHMIGUNGSFASSUNG

Gefertigt: 10.12.2024

Geändert:

---

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

<b>GEMEINDE MARKLKOFEN</b>	<b>1</b>
<b>I. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
<b>II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
<b>III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>5</b>
III.1.LEP Bayern 2022	5
III.2.Regionalplan Landshut Region 13	5
III.3.Bestehender Flächennutzungsplan	5
III.4.Weitere Planungsvorgaben	6
<b>IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
IV.1.Geltungsbereich	6
IV.2.Lage im Gemeindegebiet	6
IV.3.Beschaffenheit	6
<b>V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
V.1.Bebauung und Festsetzungen	7
V.2.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung	8
<b>VI. UMWELTBERICHT</b>	<b>9</b>
VI.1.Einleitung	9
VI.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung	9
VI.2.1.Methodik der Umweltprüfung	9
VI.2.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter	10
VI.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter	17
<b>VI.4.PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
VI.4.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	18
VI.4.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens	19
<b>VI.5.MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH</b>	<b>19</b>
VI.5.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	19
VI.6.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 673, Gemarkung Steinberg (s. B-Plan)	20
VI.7.Zusammenfassung	21
<b>VI.8.PLANUNGSAALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING</b>	<b>21</b>
VI.8.1.Standortwahl (FNP-Ebene)	21
VI.8.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	21
VI.8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring	21
VI.8.4.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
<b>VII. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>22</b>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
Bebauungsplan m. Int. GOP



VII.1.Verkehrerschließung	22
VII.2.Abwasserentsorgung	22
VII.3.Niederschlagswasserbeseitigung	22
VII.4.Wasserversorgung	23
VII.5.Brandschutz	23
VII.6.Telekommunikation	23
<b>VIII.KLIMASCHUTZ</b>	<b>23</b>
<b>IX. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>24</b>

## **I. EINLEITUNG**

---

Die Gemeinde Marklkofen hat in der Sitzung vom ..... beschlossen einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Geb - Beschränktes Gewerbegebiet „Schloßstraße-Ahornweg“ n. § 8 BauNVO aufzustellen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. Grundlage der Planung ist das 20. Flächennutzungsplan-Deckblatt, welches parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird.

## **II. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

---

Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung ist es auf der Fl.Nr. 572 Gemarkung Steinberg ein beschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Dazu muss die bestehende Innenbereichssatzung für einen Teilbereich der Planung überplant und nach Osten hin erweitert werden.

Es ist vorgesehen auf dem Grundstück eine Ausstellungs- und Lagerhalle zu errichten, sowie ein Gebäude für den Warenumschatz mit Werkstatt, Garagen und Verkauf. Die kommende Nutzung ist im angehängten Lärmgutachten des Ingenieurbüros Greiner ausführlich beschrieben. (Bericht Nr. 210075 v. 11.11.2022)

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind nach Darstellung des Flächennutzungsplanes z.T. als MD - Dorfgebiet n. §5 BauNVO ausgewiesen. Die Aufhebung der Innenbereichssatzung wurde bereits mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau besprochen. Diese wird vom kommenden Bebauungsplan überdeckt.

Zusammenfassend kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) eine Nachverdichtung im Innenbereich, sowie die Umnutzung von Bestandsflächen erreicht werden.

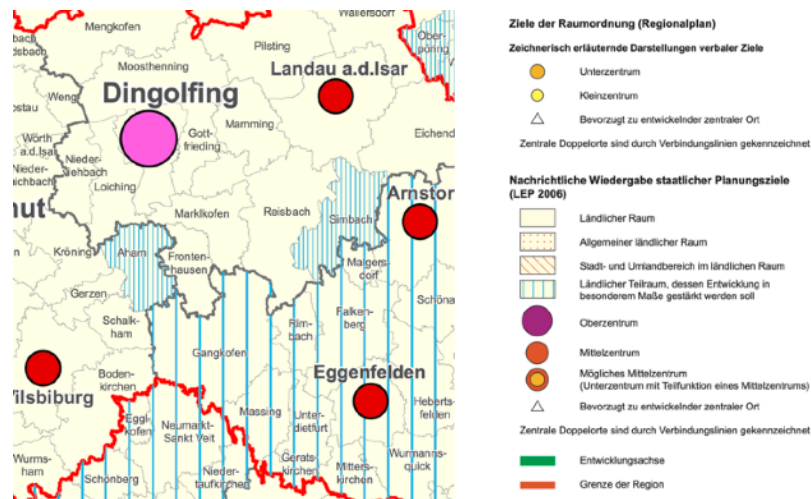
Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 572, Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen, sowie die externe Ausgleichsflächen Fl.Nr. 673 der Gemarkung Steinberg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10.470 qm für den Bereich des Geb „Schloßstraße-Ahornweg“.

### III. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

#### III.1.LEP Bayern 2022

Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020** liegt die Gemeinde Marklkofen im Allgemeinen ländlichen Raum. Unter Punkt 3.2 (Z) des LEP wird die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel formuliert „In den Siedlungsgebieten sind vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“-



Der vorliegende Plan stützt die Forderung nach Innentwicklung und entwickelt neue Gewerbeflächen auf potentiell zur Nachverdichtung geeigneten Grundstücksflächen.

#### III.2.Regionalplan Landshut Region 13

Nach dem **Regionalplan Landshut, Region 13** liegt das Gebiet im Ortsbereich Warth im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Gebiet liegt nach Auskunft der Karte Nr. 3 außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Das anliegende Vorbehaltsgebiet Nr. 23 wird nicht von der Maßnahme berührt.

#### III.3.Bestehender Flächennutzungsplan

Es ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vorhanden. Parallel zum Bebauungsplan wird das 20. Flächennutzungsplan-Deckblatt aufgestellt.

### **III.4.Weitere Planungsvorgaben**

---

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Denkmalschutz, Naturschutz, Artenschutz etc. In der jeweils aktuellen Fassung.

## **IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

---

### **IV.1.Geltungsbereich**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung beschränktes Gewerbegebiet Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“ umfasst die Fl.Nr. 572 der Gemarkung Steinberg mit einer Fläche von 10.470 qm.

### **IV.2.Lage im Gemeindegebiet**

---

Das Vorhaben liegt im Hauptort Warth anliegend an die Schloßstraße zum Schloss Steinberg - (Denkmal Nr. D-2-79-126-64).

### **IV.3.Beschaffenheit**

---

Die Fläche ist geneigt von Nordwest nach Südost. Der Höhenunterschied liegt bei ca. 20,00m. Die Vorhabensfläche ist momentan mit einer Gewerbehalle und Bürogebäude bebaut. Die Restbereiche sind als Lagerflächen und Grünflächen genutzt. Die Erschließung wird über die Schloßstraße für die Erweiterung und über den Ahornweg für den Bestand sichergestellt.

## **V. BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN**

---

### **V.1.Bebauung und Festsetzungen**

---

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung umfasst alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen und dessen Gestaltung auf der Vorhabenfläche.

Die Art der Nutzung innerhalb der Gewerbefläche wird explizit auf die vorgesehene Verwendung ausgerichtet, so dass keine, dem Lärmschutzgutachten widersprechenden Entwicklungen auftreten können.

Es ist vorgesehen ein eingeschränktes Gewerbegebiet n. § 8 BauNVO auszuweisen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 (80%) der Grundstücksfläche begrenzt. Überschreitungen durch Nebenanlagen sind nicht zugelassen. Eine Nachweis zur Einhaltung der GRZ ist im Rahmen der Eingabeplanung zu führen. (Berechnung GRZ I und GRZ II).

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,2 begrenzt. Ziel ist es somit die Halle und die geplanten weiteren Gebäude als einfache Baukörper einfügen zu können. Die Höhe der baulichen Anlagen werden mit den zulässigen Wandhöhen begrenzt.

Auf der Vorhabenfläche soll eine Ausstellungs- und Lagerhalle errichtet werden. Weiterhin ist es geplant ein Gebäude für den Warenumschlag mit Werkstatt, Garagen und Verkaufsmöglichkeiten zu schaffen. Der Baukörper wird als Hangbebauung in die Vorhabenfläche eingefügt. Abgrabungen und Aufschüttungen werden zur Integration des Gebäudes in der Fläche notwendig.

Die Erschließung der neu zu errichtenden Gebäude wird einerseits vom Ahornweg, wie im Bestand ersichtlich sichergestellt, andererseits soll auch von Osten (Schloßstraße) die Fläche erschlossen werden. (s. Erschließung der Innenbereichssatzung - rechtskräftig)

Angaben zur baulichen Gestaltung und die Gestaltung der Verkehrsanlagen werden getroffen, sowie auch eine ausführliche Beschreibung zur Gestaltung der entstehenden Grünflächen. Notwendige Angaben zur Erschließung und zur Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser werden integriert.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Bebauung so schonend wie möglich zu integrieren und den Verlust an bestehender Grünfläche durch höherwertige Naturraumausstattungen auszugleichen.

## **V.2. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung**

---

Momentan wird die Vorhabenfläche als Gewerbefläche im Westbereich bereits genutzt. Der weitgehende östliche Bereich wird als Lagerfläche bereits in Anspruch genommen. Der nördliche Übergang zur Schloßstraße ist momentan als Grünfläche ersichtlich. Die bestehenden Grünflächen werde im Zuge des Neubaus umfänglich umgestaltet. Das vorhandene Biotop wird untersucht und als zu erhaltende Struktur festgesetzt. Die anliegenden Grünfläche entlang der Schloßstraße werden umgestaltet und aufgewertet. (s. a. Punkt VII Umweltbericht)

## **VI. UMWELTBERICHT**

---

### **VI.1. Einleitung**

---

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **VI.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschli. Prognose bei Durchführung**

---

#### **VI.2.1. Methodik der Umweltprüfung**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Marklkofen. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Landshut Nr. 13) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

## **VI.2.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter**

---

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
 Bebauungsplan m. Int. GOP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
<b>BODEN</b>	<b>BESTAND</b>
	<b>Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000</b>
	Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn
	<b>Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000</b>
	Bodenkarte M. 1/200000 Boden Nr. 40 - Überwiegend Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse über (tiefer) kiesiger, sandiger oder lehmiger Molasseverwitterung Bodenkarte M. 1/25000 Nr. 48a, Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
	<b>Baugrund n. Umweltatlas Bayern</b>
	L, nd - Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert. Beispiele für Gesteine - Kies, Sand; Mögliche Bodengruppen - GE, GW, GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU Mittlere Tragfähigkeit; z.T. mäßig frostempfindlich
	<b>Belasteter Boden n. Stellungnahme; Handlungsempfehlung</b>
	n. Stellungnahme des Landratsamtes Dingolfing-Landau könnte es sich um Arsenhaltig belastetes Bodenmaterial handeln; Die Wiederverwendung auf dem Grundstück wird gestattet; das Einlagern an bereits belasteten Flächen mit Arsen wird gestattet; die Deponierung oder Verwertung muss mit einer Beprobung gesichert werden; Ein Massennachweis muss im Bauverlauf erstellt werden.
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	Ziele : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.</li> <li>• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)</li> <li>• Erhöhung der Tragfähigkeit des Untergrundes nach Bodengutachten; Erhöhung der Frosttoleranz nach Bodengutachten</li> <li>• Wiederverwendung des anstehenden Bodens auf der Vorhabenfläche</li> </ul>
	Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von momentan intensiv genutzten Grünflächen zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit extensiver Nutzung und Bewuchs.</li> <li>• Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Obststreuwiesen; Baumreihen innerhalb der Baufläche, welche zur Regeneration des Bodens führt.</li> <li>• Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.</li> <li>• Bodenbeprobung, falls Material entsorgt wird</li> </ul>
<b>WASSER</b>	<b>BESTAND</b>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
 Bebauungsplan m. Int. GOP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche auch bei HQ extrem;
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit) im Gegensatz zur Nutzung als Lagerfläche</li> <li>• Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.</li> </ul>
	<p><b>Maßnahmen</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Baufeldes als extensiv genutzte Flächen</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht</li> <li>• Die inneren Erschließungswege sind z.T., wo keine Barrierfreiheit notwendig ist als einfache Kieswege oder Pflasterwege mit hohem Fugenanteil vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet. Oder einem RW-Ableitungsstrang zugeführt.</li> </ul>
<b>LUFT / KLIMA</b>	<b>BESTAND</b>
	Jahresniederschlagssumme 600 bis 800 mm
	Jahresmitteltemperatur 8-10° C
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Aufgabe der intensiven Nutzung auf der Vorhabenfläche wird die Staubbelastung durch luftverfrachteten Oberboden gemindert.</li> </ul>
	<p>Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege</li> <li>• Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> </ul>
<b>ARTEN / LEBENS-RÄUME</b>	<b>BESTAND</b>
	Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
 Bebauungsplan m. Int. GOP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p><b>Naturraum</b>                      D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.</p> <p><b>HPNV</b>                      Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald</p> <p><b>ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit</b>                      Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn; ABSP Schwerpunktgebiet Randhänge des Vilstals</p> <p><b>Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze;</b>                      Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Alpenvorland</p> <p><b>Anliegende Biotopflächen / Schutz durch Festsetzung im Bebauungsplan und Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen</b>                      Nr. 7441-0052-003, Laubwald und Hecken im Bereich des Schlosses Warth; ABSP-Fläche B52.00.03</p>
	<p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p>
	<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Anlage einer extensiv genutzten Wiesenstruktur mit Obstbäumen und seitliche Heckenbereiche (momentan intensiv genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden.</li> <li>• Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissensstand nicht betroffen</li> </ul>
	<p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur Umwandlung der nördlichen Grünflächen in eine artenreiche Streuobstwiese mit Angabe zur Pflege und Entwicklung</li> <li>• Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger</li> <li>• Durch die Extensivierung der momentanen Lagerplatznutzung im nördlichen Bereich zur Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, ...).</li> <li>• Unter den genannten Vorgaben und Festsetzungen im kommenden Bebauungsplan sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Vielfalt der Tierarten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.</li> </ul>
<b>LANDSCHAFTS-BILD</b>	<b>BESTAND</b>
	<p><b>Großlandschaft</b>                      Unterbayerisches Hügelland</p>
	<p><b>Naturraum Haupteinheiten (Ssymank)</b>                      Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten</p>
	<p><b>Naturraum-Untereinheit (ABSP)</b>                      Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn</p>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
 Bebauungsplan m. Int. GOP



SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
	<p><b>Lage</b></p> <p>Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen und Baukörper wird nach Osten auf der Vorhabenfläche in Verlängerung zu den bestehenden Baukörpern geführt. Somit wird vermieden, dass die Bebauung Richtung Norden - zur Schloßstraße erweitert wird. Die landschaftliche Wirkung - Fernwirkung der Anlage wird somit nicht erhöht.</p>
	<p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p>
	<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung</li> <li>• Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen</li> </ul>
	<p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von Streuobstwiesen</li> </ul>
<b>MENSCH</b>	<b>BESTAND</b>
	<p><b>Erholungswirkung</b></p> <p>Durch die Lage angrenzend im Ansatz zu gewerblich genutzten Flächen und bereits bestehender dörflicher Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden bzw. die Lücke innerhalb der Bebauung in diesem Bereich geschlossen wird.</p>
	<p><b>Lärm</b></p> <p>Nach Süden wird die Bebauung näher an die bestehende Wohnnutzung heranrücken, was aber positiv zu werten ist, da die Erschließung an den nördlichen Teil der Baukörper geführt wird. Die bestehenden Wohngebäude werden somit aktiv durch die Gebäudestellung vom Lärm geschützt. (s. a. Beiliegendes Gutachten des Ingenieurbüros Greiner zur Untersuchung der Lärmbelastung der anliegenden Wohngebäude bei geplanter Nutzung und Gebäudestellung)</p>
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	<p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit</li> <li>• Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung</li> </ul>
	<p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer Eingrünung der Anlage</li> <li>• Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend.</li> <li>• Umsetzung der im Gutachten geforderten Maßnahmen zum Lärmschutz innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</li> </ul>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
Bebauungsplan m. Int. GOP

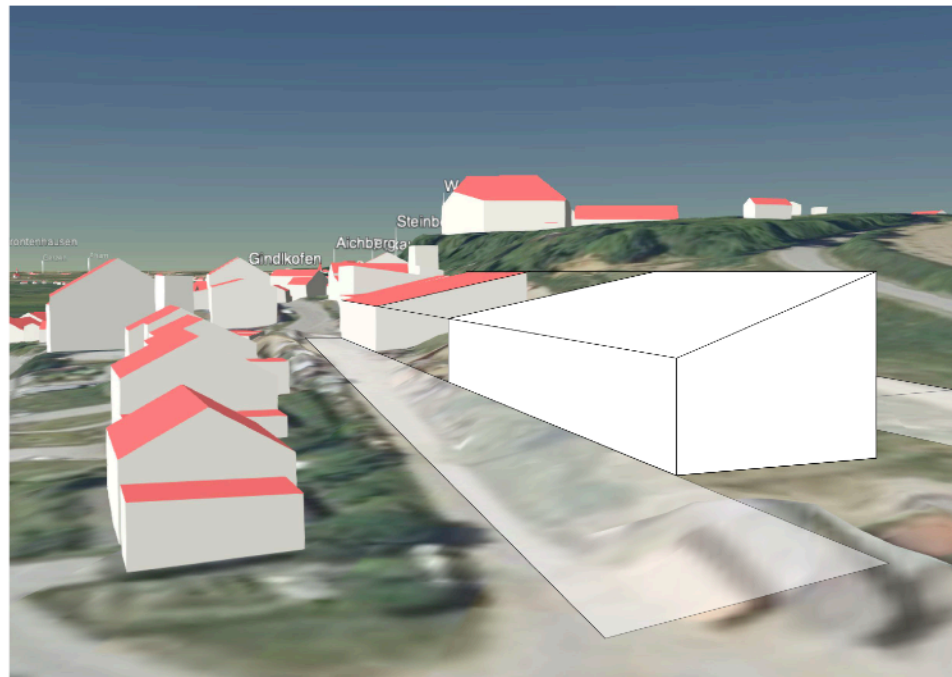


SCHUTZGÜTER	BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>BESTAND</b>
	<b>Baudenkmäler</b> Anliegend - D-2-79-126-64, Schloss, unregelmäßige zweigeschossige Anlage mit drei Flügeln, im Kern wohl 16. Jhd., nach Zerstörung 1648 verändert aufgebaut.
	<b>Kulturgüter</b> Keine nach Auskunft vorhanden
	<b>Bodendenkmäler</b> Anliegend - D-2-7441-0101; Untertägige Befunde des Mittelalters und der früheren Neuzeit im Bereich von Schloss Warth mit zugehöriger, abgegangener Schlosskapelle St. Anna darunter die Spuren der Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen
	<b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>
	<b>Ziele</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li></ul>

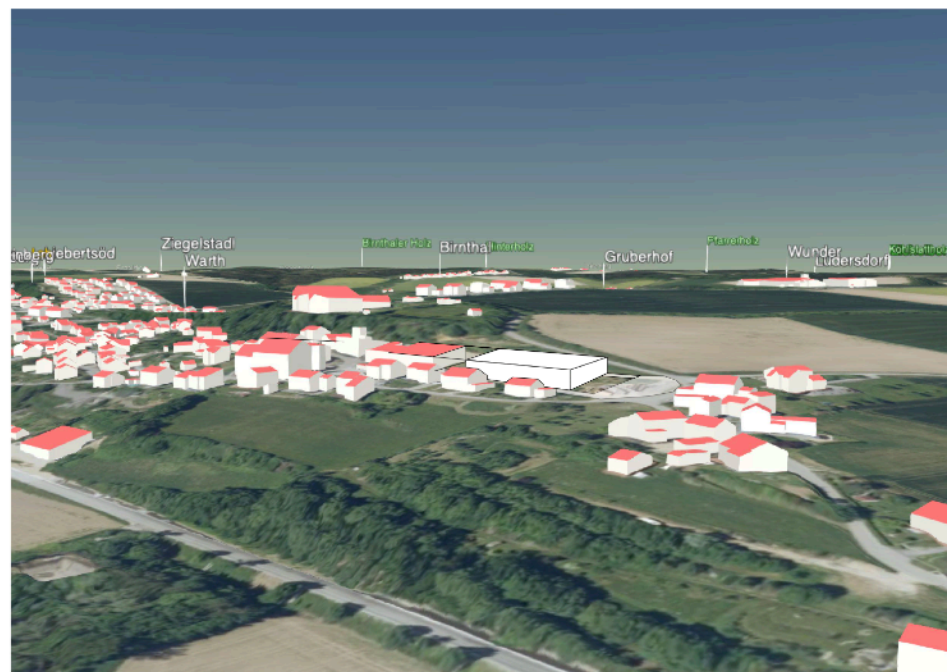
**Maßnahmen**

- keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmälern verwiesen.
- Eine Bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Eine Sichtachsenanalyse wird im Rahmen des Bebauungsplanes mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

SICHTACHSE 1 - BLICK VON SÜDOST RICHTUNG SCHLOSS



SICHTACHSE 2 - VOGELPERSPEKTIVE VON SÜDOST RICHTUNG SCHLOSS



**VI.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter**

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Dorfgebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet an diesem Standort. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung.</li> <li>- Seltene Bodentypen sind nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch GEb Nutzung erhöht</li> <li>- Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>
Bewertung	<b>HOCH</b>	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>
WASSER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>- Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereiche</li> <li>- Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche</li> <li>- Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul>
Bewertung	<b>MITTEL</b>	<b>MITTEL</b>	<b>GERING</b>
LUFT / KLIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr</li> <li>- Staubemissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung</li> <li>- Auf Grund der Ausrichtung der Bebauung und der günstigen Luftaustauschbedingungen jedoch keine spürbare klimatischen Verschlechterungen zu erwarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Zunahme der Schadstoffimmissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>
Bewertung	<b>MITTEL</b>	<b>GERING</b>	<b>GERING</b>

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
 Bebauungsplan m. Int. GOP



SCHUTZGUT	BAUBEDINGT	ANLAGENBEDINGT	BETRIEBSBEDINGT
ARTEN / LEBENSRAÜME	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> </ul>
Bewertung	GERING	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	-Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen	-Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert	- Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet
Bewertung	MITTEL	GERING	GERING
MENSCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt</li> <li>- Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung</li> <li>- Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines Geb</li> </ul>	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb	- Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb
Bewertung	MITTEL	MITTEL	MITTEL
KULTUR / SACHGÜTER	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung	- Keine Beeinträchtigung
Bewertung	GERING	GERING	GERING

**VI.4.PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

**VI.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin intensiv als Lagerfläche genutzt.

#### **VI.4.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Bei Durchführung der Maßnahme geht Offenland - Lagerflächen verloren. Demgegenüber werden angelagert an die Baukörper Wiesen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen.

### **VI.5.MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH**

---

#### **VI.5.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern und extern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

- Eingrünung der Geb-Fläche mit Obststreuwiesen, Einzelbäume und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

- Einsatz artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat der (ehemaligen) Offenlandflächen und Teilflächen der Lagerbereiche durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung
- Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.

Boden und Wasser:

- Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
- Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

#### **VI.6.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

---

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
 Bebauungsplan m. Int. GOP



**Eingriffsbilanzierung n. Tabelle 5** - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (qm)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	2.128	3	1,0	6.384 WP
mittel	2.919	6	1,0	17.514 WP
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				23.898 WP
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		s. Fest.	
Zulassung von Dachbegrünung zur Retention des Regenwassers	Rückhaltung und Retention des Oberflächenwassers auf der Vorhabenfläche		s. Fest.	
Festsetzung von naturnahen Pflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich	Steigerung der Artenvielfalt, Erhöhung der Biodiversität auf der Vorhabenfläche		s. Fest.	
Summe (max. 20 %)				10%
Summe				21.508 WP

**Bewertung des Ausgleichsumfangs n. Tabelle 6** - Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume („Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung) des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Stand 2021

	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	G11	Grünl. Int.	3	G211	Ext.Grün	6	3.819 qm	5	19.095 WP
Externe	G11	Grünl. Int.	3	G211	Ext.Grün	6	3.819 qm	5	19.095 WP
Interne	G211	Ext.Grün	6	B431	Streuobs	8	1.208 qm	2	2.416 WP
Summe Ausgleichsumfang									21.511 WP
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Nach Gegenüberstellung des Eingriffs- und Ausgleichs, kann der Eingriff auf internen und externen Flächen ausreichend kompensiert werden.

**Externe Ausgleichsfläche FI.Nr. 673, Gemarkung Steinberg (s. B-Plan)**

## **VI.7. Zusammenfassung**

---

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Eingriff in Natur- und Landschaft, da bestehende Offenlandbereiche unwiederbringlich der neuen Bebauung weichen muss. Da es sich aber um eine Nachverdichtung, Schaffung von Gewerbeflächen innerhalb einer Baulücke handelt kann der Eingriff vertreten werden, da kein neuer Grund und Boden für die Bebauung beansprucht und versiegelt werden muss. Die festgesetzte Grünordnung stellt sicher, dass die Eingriffe im Nachgang durch Pflanzung von autochthonen Gehölzen, Strauchpflanzungen und Ansaaten wieder ausgeglichen werden kann. Alle übrigen nicht kompensierbaren Eingriffe werden extern, auf der nahgelegenen Fl.Nr. 673 Gemarkung Steinberg kompensiert.

## **VI.8.PLANUNGALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING**

---

### **VI.8.1. Standortwahl (FNP-Ebene)**

Die Gemeinde Marklkofen erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
  - Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
  - Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung
- => Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Warth / vorh. Firmenstandort.

### **VI.8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### **VI.8.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Gemeinde Marklkofen überwacht.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

## **BEGRÜNDUNG**

### **GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
Bebauungsplan m. Int. GOP



- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz),
- Die Sicherung des bestehenden Biotops auf der Vorhabenfläche
  
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

#### **VI.8.4. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes bzw. den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

## **VII. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **VII.1. Verkehrserschließung**

---

Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Anlagen erforderlich. Die Erschließung ist durch die anliegende Schloßstraße und den Ahornweg gesichert. Die Zugänglichkeit zur Anlage wird durch eine neue Einmündung zur Schloßstraße gesichert. Ein notwendiges Sichtdreieck wurde integriert. Die frühere Zufahrt Ahornweg verbleibt und stellt mit der neuen Anbindung eine Umfahrung dar. Eine Mehrbelastung der Siedlungsbereiche durch vermehrtes Verkehrsaufkommen wird hierdurch vermieden.

### **VII.2. Abwasserentsorgung**

---

Eine Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Nutzung im Umfeld und auf der Vorhabenfläche gesichert.

### **VII.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

---

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vor Ort auf den Grünflächen großflächig versickert. Einrichtungen zur Rückhaltung, Sammlung oder Ableitung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Erschließung; Eingabeplanung darzustellen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Maßnahmen zum Schutz der anliegenden Nachbarn vor wild abfließen-

## **BEGRÜNDUNG**

### **GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
Bebauungsplan m. Int. GOP



dem Wasser werden im Rahmen des Eingabeplanes berücksichtigt. Ein Hinweis wurde im Bebauungsplan verankert.

Es wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig; Eine Rückhaltung von mind. 55 cbm sind auf der Vorhabenfläche notwendig.

#### **VII.4.Wasserversorgung**

---

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist bereits vorhanden und wird im Rahmen der Erschließung ertüchtigt.

#### **VII.5.Brandschutz**

---

Hinweise zum Brandschutz wurden im Bebauungsplan verankert. Es sind im Umfeld ausreichende Strukturen zur Löschwasserversorgung vorhanden. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Fläche ist durch die Einmündung Schloßstraße und die Durchfahrt vom Ahornweg her gegeben.

#### **VII.6.Telekommunikation**

---

Anlagen zur Versorgung sind bereits auf der Vorhabenfläche vorhanden.

## **VIII.KLIMASCHUTZ**

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unverminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan und der vorgesehenen Bebauung unter Bezug auf Nachhaltigkeit und reduzierter CO<sub>2</sub> Bilanz angewandt:

- Starke Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wiesen-Bereiche
- Zulassung von PV-Modulen auf Dächern
- Regenwasser wird zur Nutzung gesammelt; Regenwasser wird über festgesetzte offene Fugen versickert.

**BEGRÜNDUNG**  
**GEMEINDE MARKLKOFEN**

Geb „Schloßstrasse-Ahornweg“  
Bebauungsplan m. Int. GOP



**IX. ZUSAMMENFASSUNG**

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, beschränktes Gewerbegebiet Geb „Schloßstraße-Ahornweg“, wird die Möglichkeit geschaffen eine städtebauliche Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Lagerflächen zu schaffen. Dies ist im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung am Standort und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Bereich als durchaus positiv zu werten und entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern.

**ERSTELLT:**

---

Eichendorf, 10.12.2024

**LAR -**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v.-Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

